



## Document d'informations clés

### Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

---

### Produit

Nom du produit	Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties
ISIN	CH0293784861
Initiateur du produit	Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich. Vous obtiendrez de plus amples informations par téléphone au +41 43 284 77 09 ou en ligne à l'adresse <a href="http://www.swisslife-am.com">www.swisslife-am.com</a> .
Autorité de surveillance	Swiss Life Asset Management SA dispose d'une autorisation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en tant que direction de fonds.
Autorisation du produit	Ce produit est autorisé à la distribution en Suisse.

Le présent document d'informations clés correspond à l'état au 31/03/2026.

**Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

---

### En quoi consiste ce produit?

#### Type

Ce produit est un fonds de placement contractuel de droit suisse de type «fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006. Ce produit est négocié en bourse.

#### Durée

Le produit est valable pour une durée indéterminée. La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent dissoudre le fonds immobilier à tout moment, en résiliant le contrat de fonds moyennant un préavis d'un mois. Le montant que vous recevrez en cas de résiliation peut être inférieur au montant investi.

#### Objectifs

L'objectif de placement du fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties est principalement de maintenir et/ou d'améliorer à long terme la valeur des biens du portefeuille et de générer un rendement courant stable pour l'investisseur. Ce fonds immobilier investit en premier lieu dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers dans toute la Suisse, en visant une large diversification régionale. Son objectif est de privilégier les placements immobiliers dans les régions métropolitaines de Suisse à forte croissance économique. Les immeubles sont détenus en propriété directe. Ils peuvent également être détenus en copropriété, pour autant que la direction du fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante. La politique de durabilité du fonds repose sur les approches d'investissement durable que sont l'intégration ESG et l'alignement climatique. Le fonds poursuit un objectif de compatibilité climatique et vise spécifiquement à réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille immobilier à un niveau net zéro d'ici 2050 au plus tard. Le produit est géré de façon active, sans s'appuyer sur un indice de référence. Le rendement de ce produit dépend en premier lieu des prix négociés en bourse ainsi que de l'évolution des loyers et des valeurs de marché sur le marché suisse de l'immobilier. Les revenus de ce produit sont distribués.

#### Groupe cible d'investisseurs

Le fonds immobilier convient aux investisseurs ayant un horizon de placement à moyen ou long terme et qui recherchent en premier lieu un revenu régulier. L'investisseur doit pouvoir supporter des fluctuations temporaires de la valeur nette d'inventaire ou du cours boursier des parts de fonds et ne pas être tributaire de la réalisation du placement à une échéance déterminée.

#### Banque dépositaire

UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich.

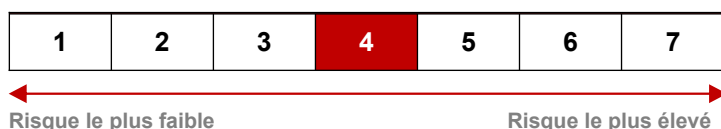
#### Informations complémentaires

Vous pouvez obtenir de amples informations sur le produit « Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties» et le prospectus avec contrat de fonds intégré, les rapports annuels et semestriels actuels ainsi que d'autres informations gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et des distributeurs de fonds ou en ligne à l'adresse [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com). Les informations sont

disponibles en allemand et partiellement en anglais et en français. Vous trouverez la valeur nette d'inventaire actuelle en ligne à l'adresse [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com).

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Risk Indicator



**L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 5 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.**

L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur une échelle de 1 à 7, 4 correspondant à une classe de risque moyenne. Le risque de pertes potentielles liées à la performance future est considéré comme moyen. En cas de conditions de marché défavorables, il est possible que vous perdiez une partie de votre investissement.

Ce produit peut être exposé à d'autres risques tels que des risques opérationnels, politiques, juridiques, de durabilité et de contrepartie ainsi que des risques de marché, de liquidité, d'évaluation, de cours et de projet qui ne figurent pas dans l'indicateur de risque synthétique.

Ce produit n'offre aucune protection contre les évolutions futures du marché, de sorte que vous pourriez perdre tout ou partie du capital placé. Le passé ne permet pas de tirer de conclusions fiables pour l'avenir. Le risque de perte effectif peut donc fortement varier.

### Scénarios de performance

<b>Période de détention recommandée:</b>		<b>5 ans</b>	
<b>Exemple d'investissement:</b>		<b>CHF10000</b>	
Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
<b>Minimum</b>	<b>Il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 5 années . Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.</b>		
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>CHF4860</b>	<b>CHF4360</b>
	Rendement annuel moyen	-51,44%	-15,29%
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>CHF8080</b>	<b>CHF9780</b>
	Rendement annuel moyen	-19,16%	-0,44%
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>CHF9990</b>	<b>CHF10750</b>
	Rendement annuel moyen	-0,05%	1,45%
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>CHF11460</b>	<b>CHF12630</b>
	Rendement annuel moyen	14,58%	4,78%

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur/ainsi que les frais de votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

**Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.**

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés illustrent respectivement la pire, la performance moyenne et la meilleure performance du produit au cours des dix dernières années. Les marchés peuvent évoluer de manière totalement différente à l'avenir. Le scénario de stress montre ce que vous pourriez récupérer dans des conditions de marché extrêmes. Ces types de scénarios se sont produits pour un investissement entre mars 2016 et mars 2026.

### Que se passe-t-il si Swiss Life Asset Management SA, Zurich, n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les investisseurs qui ont investi dans ce produit ne risquent aucune perte financière en cas de défaut de paiement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire, car les actifs de placement sont considérés comme des patrimoines séparés et ne sont pas concernés par une éventuelle insolvabilité de ces parties.

## Que va me coûter cet investissement?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement au fil du temps.

### Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

#### Nous avons supposé:

- qu'au cours de la première année vous récupérez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%) et que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- que 10 000 francs sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Coûts totaux	CHF 496	CHF 1104
Incidence des coûts annuels (*)	4,9%	2,1% chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la durée de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 4.9% avant déduction des coûts et de 2.8% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Vous serez informé de ce montant.

### Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	2,0% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement.	Jusqu'à CHF 200
Coûts de sortie	1.5% du montant que vous recevez lorsque vous rendez vos parts. (Effet antidilutif non compris).	CHF 152
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	Max. 1,2% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	CHF 124
Coûts de transaction	Max. 0,2% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	CHF 21
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée à la performance n'est prélevée pour ce produit.	CHF 0

## Combien de temps dois-je conserver le placement, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée?

Durée de détention minimale recommandée: 5 ans

La durée de détention minimale recommandée pour ce produit est de 5 ans. Il s'agit de la durée de détention minimale que nous recommandons sur la base du risque et du rendement attendu du produit. Veuillez noter que le rendement escompté n'est pas garanti. Selon vos besoins et vos restrictions, il se peut qu'une autre durée de détention soit adaptée. Nous vous recommandons donc de discuter de ce point avec votre conseiller à la clientèle. L'investisseur peut résilier le contrat de fonds à la fin de chaque exercice comptable en respectant un préavis de douze mois et exiger le paiement en espèces de ses parts du fonds immobilier. Ce produit est négocié en bourse et peut être vendu à tout moment sur le marché secondaire.

## Comment puis-je formuler une réclamation?

Si vous avez une réclamation concernant le produit, son initiateur ou la personne qui vous l'a recommandé ou vendu, veuillez vous adresser à votre conseiller à la clientèle ou nous contacter à l'adresse [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com).

## Autres informations pertinentes

Le présent document ne contient pas toutes les informations relatives à ce produit. Vous trouverez les informations sur la performance historique des cinq dernières années ainsi que les calculs des scénarios de performance précédents, actualisés chaque mois, à l'adresse [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com). Les informations contenues dans le présent document ne constituent en aucun cas une recommandation d'achat ou de vente du produit et ne remplacent en aucun cas un conseil individuel dispensé par la direction du fonds ou le conseiller à la clientèle.